

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

OAK HOUSE INVEST APS

Hovedgaden 22, 2. tv.

2970 Hørsholm

CVR-nr. 30 08 86 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2017

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	16
Noter	17-19

Selskab

OAK HOUSE INVEST ApS
Hovedgaden 22, 2. tv.
2970 Hørsholm

CVR-nummer 30 08 86 62

10. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

Direktion

Philip Marker

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

OAK HOUSE INVEST ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje og sælge ejendomme samt besiddelse af anparter og i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 1.004, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 1. september 2016 fusioneret med datterselskabet Ares Properties ApS. Sammenligningstallene for 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for OAK HOUSE INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 7. april 2017

I direktionen

Philip Marker

Til kapitalejerne i OAK HOUSE INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OAK HOUSE INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 7. april 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Tore Kolby

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

REGNSKABSOPSTILLING

Med baggrund i selskabets karakter som holding- og investeringsvirksomhed er årsregnskabslovens skemakrav fraveget. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er præsenteret som en del af den primære drift, idet besiddelse af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er blandt selskabets primære indtægtsskabende aktiviteter.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Selskabet er pr. 1. september 2016 fusioneret med datterselskabet Ares Properties ApS. Sammenligningstallene for 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed. Fusionen er indregnet via sammenlægningsmetoden.

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING, fortsat

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "omkostninger til handelsvarer", andre driftsindtægter samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Oak House Invest ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede og associerede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede og associerede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indregnes under hensatte forpligtelser. Beløbet indtægtsføres i resultatopgørelsen i det omfang, den forventede omkostning eller ugunstige udvikling er realiseret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealizationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliseret restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.376.582	1.652.249
2 Personaleomkostninger	<u>-114.469</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	1.262.113	1.652.249
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	703.997	-2.220
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.342.615</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.966.110	2.992.644
3 Andre finansielle indtægter	654.559	738.006
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.450.257</u>	<u>-972.933</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.170.412	2.757.717
5 Skat af årets resultat	<u>-166.523</u>	<u>249.559</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.003.889</u></u>	<u><u>3.007.276</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	758.479	1.340.395
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	4.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	<u>-754.591</u>	<u>-2.333.119</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.003.889</u></u>	<u><u>3.007.276</u></u>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>106.068</u>	<u>0</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>106.068</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.828.801	7.120.927
Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>286.080</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>24.828.801</u>	<u>7.407.007</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>24.934.869</u>	<u>7.407.007</u>
Handelsejendomme	<u>44.157.649</u>	<u>63.733.020</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>44.157.649</u>	<u>63.733.020</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.048.183	5.098.115
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.424
Andre tilgodehavender	12.365.583	31.098
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>539.528</u>	<u>169.987</u>
TILGODEHAVENDER	<u>21.953.294</u>	<u>5.316.624</u>
VÆRDIPAPIRER	<u>1.530.015</u>	<u>940.969</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>5.771.325</u>	<u>10.894.552</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>73.412.283</u>	<u>80.885.165</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>98.347.152</u></u>	<u><u>88.292.172</u></u>

Note	31/12 2016	31/12 2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.225.714	6.467.235
Overført resultat	33.569.210	34.323.801
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
EGENKAPITAL	41.919.925	40.916.036
5 Hensættelse til udskudt skat	1.002.439	9.211.757
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.002.439	9.211.757
6 Gæld til realkreditinstitutter	22.157.898	29.201.233
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	22.157.898	29.201.233
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	37.377	37.377
Kreditinstitutter i øvrigt	5.274	713.692
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser	217.841	61.773
Anden gæld	23.874.134	7.459.049
Selskabsskat	8.528.443	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	118.926	0
Periodeafgrænsningsposter	484.895	687.553
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	33.266.891	8.963.146
GÆLDSFORPLIGTELSE	55.424.788	38.164.379
PASSIVER I ALT	98.347.152	88.292.172
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoop- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	125.000	784.637	36.656.919	0	37.566.556
Ekstraordinært udbytte	0	0	4.000.000	0	4.000.000
Udloddet udbytte	0	-2.750.000	-4.000.000	0	-6.750.000
Overført via resultatdisponeringen	0	1.340.395	-2.333.118	0	-992.723
Opskrivning af ejendom	0	7.092.203	0	0	7.092.203
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	6.467.235	34.323.801	0	40.916.036
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	758.479	-754.591	1.000.000	1.003.889
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>125.000</u>	<u>7.225.714</u>	<u>33.569.210</u>	<u>1.000.000</u>	<u>41.919.925</u>

1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>			
PH Bornholm ApS, Hørsholm	100%	-133.472	418.753
Valdemarsgade 33 ApS, Hørsholm	100%	-6.252	15.175.767
Søllerød Park ApS, Hørsholm	100%	-143.368	6.948.835
North Property Asset Management A/S, Hørsholm	100%	<u>1.359.151</u>	<u>1.931.310</u>
I ALT		<u>1.076.059</u>	<u>24.474.665</u>
Andel af egenkapital i tilknyttede virksomheder			24.474.665
Koncerngoodwill			408.618
Afskrivninger pr. 1/1 2016		-	
Årets afskrivning		<u>-54.482</u>	<u>-54.482</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2016			<u><u>24.828.801</u></u>

2 Personaleomkostninger

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gager og lønninger	113.522	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>947</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>114.469</u></u>	<u><u>0</u></u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 0 i sidste regnskabsår.

3 Andre finansielle indtægter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	180.055	173.702
Finansielle indtægter i øvrigt	<u>474.504</u>	<u>564.304</u>
I ALT	<u><u>654.559</u></u>	<u><u>738.006</u></u>

<u>4</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	352.626	36.912
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>1.097.631</u>	<u>936.021</u>
	I ALT	<u><u>1.450.257</u></u>	<u><u>972.933</u></u>

5 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2015</u>
Skyldig pr. 1/1 2016	7.987	9.211.757	0	0
Betalt vedr. tidligere år	-7.987	0	0	0
Betalt acontoskat	-268.000	0	0	0
Skat af årets resultat	8.375.841	-8.209.318	166.523	-332.099
Refusion sambeskatning	<u>420.602</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u><u>8.528.443</u></u>	<u><u>1.002.439</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>166.523</u></u>	<u><u>-332.099</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.195.275</u>	<u>29.238.610</u>
I ALT	<u><u>22.195.275</u></u>	<u><u>29.238.610</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>37.377</u>	<u>37.377</u>
I ALT	<u><u>37.377</u></u>	<u><u>37.377</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.008.390</u>	<u>29.051.725</u>
I ALT	<u><u>22.008.390</u></u>	<u><u>29.051.725</u></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet følgende til sikkerhed for realkreditlån, som pr. 31. december 2016 er opgjort til t.kr. 22.195.

Pantebrev til långiver på t.kr. 27.880 i selskabets ejendomme som pr. 31. december 2016 er opgjort til en bogført værdi t.kr. 44.158.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter subsidiært og pro rata for øvrige koncernselskabers forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Oak House Invest ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Oak House Invest ApS indestår som selvskyldnerkautionist over for selskabet North Property Asset Management A/S' opfyldelse af dets forpligtelser over for kreditinstitutter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Philip Marker

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

2017-04-28 12:46:29Z

NEM ID 

Tore Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 85.235.247.2

2017-04-28 12:47:51Z

NEM ID 

Philip Marker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-162426884291

IP: 91.193.137.136

2017-04-28 12:54:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OMTec-CB4HB-PVQ3M-DTDT35-GVYEV-X7Q35

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>